

## Les Cahiers de droit



# Observations concernant le Rapport sur la vente de l'O.R.C.C.

Thérèse Rousseau-Houle

Volume 17, numéro 1, 1976

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/042085ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/042085ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

Rousseau-Houle, T. (1976). Observations concernant le Rapport sur la vente de l'O.R.C.C. *Les Cahiers de droit*, 17(1), 209–221. <https://doi.org/10.7202/042085ar>

## Observations concernant le Rapport sur la vente de l'O.R.C.C.

Thérèse ROUSSEAU-HOULE \*

	Page
<b>Chapitre préliminaire</b> .....	210
<b>Chapitre 1: Formation du contrat de vente</b> .....	211
Section I - Le consentement dans la vente .....	211
Section II - La capacité de vendre et d'acheter .....	214
Section III - L'objet du contrat de vente .....	214
<b>Chapitre 2: Effets du contrat de vente</b> .....	216
Section I - Les obligations du vendeur .....	216
Section II - Les obligations de l'acheteur .....	219
Section III - Sanction des obligations des parties au contrat de vente .....	220
<b>Conclusion</b> .....	221

Le rapport sur le contrat de vente soumis récemment à l'Office de revision du Code civil tente, selon les termes mêmes de ses rapporteurs<sup>1</sup>, d'accorder le droit de la vente aux besoins nouveaux. Dans ce but, des modifications substantielles sont proposées aux articles 1472 à 1592 du *Code civil*. Pour bien comprendre ces modifications et en prévoir toute la portée, il convient de rappeler que le principe directeur qui a guidé les membres du comité sur la vente est la nécessité de ramener autant que possible aux règles générales des obligations les nombreuses règles spéciales que contient le *Code civil* sur le sujet. C'est donc dans un esprit de synthèse du droit que la réforme a été entreprise.

Notre analyse des diverses règles nouvellement proposées nous permettra de dégager la réalisation de cette synthèse. À cet effet, nous essaierons d'intégrer nos commentaires sous les titres classiques de la formation et des effets du contrat de vente. Ce plan, tout en facilitant la comparaison entre les articles de droit nouveau et les règles actuelles, nous permettra de mieux saisir l'importance de la réforme et de suggérer certaines modifications concernant la disposition formelle du rapport.

---

\* Avocat, professeur, Faculté de droit, Université Laval.

1. *Rapport sur la vente*, Office de Révision du Code civil, XXXI, Montréal, 1975.

Nos commentaires seront limités au titre I, « De la vente en général ». Nous n'aborderons pas les ventes particulières faisant l'objet de six chapitres qui correspondent aux six ventes particulières prévues au *Code civil*.

## CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

### ARTICLES 1 ET 2 DU PROJET

La vente est définie à l'article 1 du rapport comme « un contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'une chose à l'acheteur moyennant un prix que ce dernier s'oblige à payer ». Cette définition continue de reconnaître que le transfert de propriété est de l'essence de la vente, mais elle ne reproduit plus la règle du transfert par le seul consentement des parties<sup>2</sup>. Pour cette règle, il faut s'en remettre aux dispositions générales sur les obligations<sup>3</sup>.

Par application de ces dispositions, l'on peut toujours déduire que la vente d'une chose mobilière individualisée demeure un contrat consensuel, mais le principe du consensualisme n'apparaît plus comme le principe fondamental du droit du contrat de vente. En matière immobilière, ce principe est même complètement écarté, puisqu'il est proposé que le transfert de propriété ne s'opère qu'au moment de la réception de l'acte authentique<sup>4</sup>. Selon l'esprit des réformateurs, le contrat de vente doit être avant tout considéré comme un contrat générateur d'obligations<sup>5</sup>. Il continuera toute-

2. 1472 C.c., al. 2.

3. Cf. *Rapport sur les Obligations* O.R.C.C., XXX, Montréal, 1975, Section II, « Des effets du contrat entre les parties et à l'égard des tiers », S-Section, « I Du transfert de propriété », art. 77 : « Le contrat d'aliénation d'une chose mobilière individualisée en rend l'acquéreur propriétaire par le seul consentement des parties [...] Art. 78 : Le contrat d'aliénation d'une chose mobilière déterminée quant à son espèce espèce seulement rend l'acquéreur propriétaire dès qu'il est informé de son individualisation » Art. 79 : « Si une personne aliène successivement la même chose mobilière en faveur d'acquéreurs différents, l'acquéreur de bonne foi qui est mis en possession le premier en est propriétaire, quoique son titre soit postérieur » Art. 80 : « En cas d'aliénation d'une chose mobilière, l'acquéreur assume la perte par cas fortuit dès qu'elle lui est livrée conformément au contrat ou à la loi, même si le transfert de propriété est soumis à un terme ou à une condition ».

4. Article 47 du *Rapport sur la vente*.

5. En droit romain, la vente était un contrat consensuel, mais les Romains n'admettaient pas que le droit de propriété puisse être transféré par une simple convention. L'accord des volontés de l'acheteur et du vendeur sur la chose et sur le prix ne créait que des obligations. Cf. Paul OURLIAC et J. DE MALAFOSSE, *Droit romain et ancien droit*, Paris, Presses Universitaires de France, 1957, t. 1, p. 254 ; G. LAPOINTE et R. MONIER, *Les Obligations en droit romain et dans l'ancien droit français*, Paris, Librairie du Recueil Sirey, 1954, pp. 232-240.

L'ancien droit français qui était le nôtre, au Bas-Canada, lors de la codification contenait le concept romain d'un contrat de vente qui crée des obligations et qui n'effectue pas le transfert de propriété. Par l'article 1472 C.c., les codificateurs ont rompu avec la tradition et ont introduit le principe de transfert de la propriété par le seul consentement des parties. Le principe n'a été partiellement écarté qu'en matière de promesse de vente et de résolution de vente immobilière. La nouvelle définition du contrat de vente semble vouloir mitiger davantage le principe du consensualisme au profit d'une conception plus réaliste du transfert

fois d'être un contrat synallagmatique et à titre onéreux. À cet égard, comme il ne sera plus exigé que le prix soit en argent, tous les contrats d'aliénation à titre onéreux seront considérés comme des contrats de vente (article 2).

## CHAPITRE 1

### FORMATION DU CONTRAT DE VENTE

La formation au contrat de vente comme celle de tout contrat nécessitera pour sa validité « un accord de volontés entre parties capables de contracter, un objet et une forme particulière lorsqu'elle est requise, à peine de nullité, par la loi ou par les parties »<sup>6</sup>. Le chapitre sur la vente ne réitère pas ces éléments fondamentaux, il en précise simplement certaines applications particulières propres au contrat de vente et qui ne peuvent normalement s'inférer de la théorie générale des obligations. C'est ainsi que le caractère consensuel du contrat de vente a dû être précisé.

#### Section I - Le consentement dans la vente

Si le contrat de vente repose toujours sur la libre convention des parties et ne se forme en fait que par le consentement des parties, le rapport propose des règles nouvelles pour mettre fin aux difficultés que soulève la détermination du moment où la vente est conclue dans les cas de promesse de vente, vente avec arrhes et ventes subordonnées à certaines opérations ultérieures.

##### 1. Les promesses de vente et les ventes avec arrhes (articles 3, 9, 47)

Les articles 3, 9 et 47 du projet apportent des précisions quant aux effets des promesses de vente et des conventions d'arrhes. Tout en présumant que l'acceptation d'une offre suffisamment précise rend le contrat parfait selon les règles proposées au titre des obligations<sup>7</sup>, l'article 3 ajoute « que toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente ou d'achat est présumée acompte sur le prix et qu'une faculté de dédit doit être formulée en termes exprès ». L'article 9 exclut des manifestations de volonté assimilables aux offres les droits de préemption ou de préférence concédés à une personne. Ces droits ne sont pas opposables aux tiers acquéreurs et leur inobservance ne peut être sanctionnée que par un recours en dommages-intérêts. Enfin, l'article 47 édicte qu'en matière immobilière, la promesse de vente acceptée oblige les

---

de propriété. Cf. Daniel JACOBY, « Le transfert contractuel de propriété dans une perspective de réforme », (1970) *R.J.T.* (2<sup>e</sup> partie) pp. 165-187; Dominique LEFEBVRE, « La vente en droit québécois est-elle un contrat consensuel? », (1962) 22 *R. du B.* pp. 181-206.

6. Art. 9 du *Rapport sur les obligations*, *op. cit. supra*, note 3.

7. Art. 12 et s., *idem*.

parties à passer un acte de vente authentique en minute. Le transfert de propriété s'opère au moment de la réception de cet acte.

Ces articles vont-ils pallier aux difficultés inhérentes au principe du consensualisme dans la vente? L'article 3 se propose d'éliminer les ambiguïtés que soulèvent actuellement les conventions d'arrhes et les versements de sommes d'argent qui accompagnent souvent les promesses de vente ou d'achat. Le comité suggère que l'on considère comme une vente toute promesse de vente accompagnée d'un versement et que l'on ne puisse invoquer une faculté de dédit permettant de ne pas conclure la vente que si cette faculté est exprimée en termes exprès. Cet article ne créant qu'une présomption, il incombera aux tribunaux de déterminer si une convention quelconque, accompagnée du dépôt d'une somme d'argent, équivaut en réalité à une vente ou s'il résulte de la convention des parties que ces dernières n'ont voulu par là que certifier une offre ou garantir le transfert éventuel de la propriété d'un bien. Les règles qui guideront les tribunaux seront celles posées au titre des obligations<sup>8</sup>. Aussi croyons-nous que l'article 3 devrait d'abord référer aux articles des obligations concernant l'accord des volontés. Une fois les principes établis, les particularités propres à la vente pourraient être exposées.

À cet effet, l'article 9 devrait être inséré à la suite de l'article 3 puisqu'il vient compléter, au titre de l'accord des volontés, l'effet d'une sollicitation unilatérale lors de pourparlers relatifs à un contrat de vente. Quant à l'article 47, nous aimerions que disparaissent les divisions particulières aux ventes de meubles et d'immeubles et que les articles de ces divisions soient intégrés aux règles relatives à la formation et aux effets du contrat de vente. La promesse de vente immobilière serait alors traitée lors de l'étude des éléments constitutifs du contrat de vente. L'exclusion du principe du consensualisme en matière de vente ou de promesse de vente immobilière apparaîtrait ainsi avec beaucoup plus d'évidence et la rupture avec la tradition juridique serait soulignée dès l'étude des dispositions générales concernant le contrat de vente.

Malgré le caractère hybride que donne au contrat de vente l'abandon du principe du transfert *solo consensu* en matière immobilière, nous croyons que la réforme proposée est justifiée. La règle du transfert immédiat du droit de propriété par la seule volonté, sans formalisme, semble relativement écartée par la réalité économique et psychologique; la croyance que l'enregistrement est une formalité nécessaire doublée de la multiplication des clauses subordonnant le transfert à la passation d'un acte notarié sont des phénomènes symptomatiques qui doivent être pris en considération<sup>9</sup>. Le régime actuel ne répond plus aux exigences de la vie économique et les réformateurs ont raison de poser des règles réalistes qui mettront fin aux incertitudes doctrinales et jurisprudentielles soulevées par les articles 1476, 1477 et 1478.

8. Art. 11 à 46, *idem*.

9. Cf. Daniel JACOBY, *loc. cit. supra*, note 5, pp. 168-169.

## 2. Les ventes subordonnées à des opérations ultérieures (droit des obligations et article 45)

Dans certaines ventes, comme les ventes au poids et à la mesure, les ventes à l'essai et les ventes conditionnelles, même si le consentement est donné et le contrat formé, le transfert de propriété et des risques est subordonné à certaines opérations ultérieures. Dans la vente à l'essai par exemple, il est subordonné à la réalisation de la condition, condition que l'on présumera accomplie si l'acheteur ne fait pas connaître son refus dans les trente jours de la réception (article 45). Ces ventes, sauf celle d'une chose à l'essai, ne sont pas réglementées spécifiquement dans le nouveau rapport sur la vente parce que ce sont les règles générales des contrats qui vont déterminer le droit applicable en la matière<sup>10</sup>.

Ce droit n'a pas fait l'objet de modifications profondes quant à la *détermination du moment du transfert de propriété* si ce n'est que l'on met désormais à la charge du vendeur une nouvelle obligation qui est celle de transférer la propriété. Actuellement, l'individualisation ou encore la réalisation de la condition constituent de simples conditions de transfert mais n'en sont pas cause, car il est de l'essence même du contrat de vente d'opérer le transfert de propriété. Ce transfert doit nécessairement avoir lieu, indépendamment de l'obligation de délivrance, et ce, que la vente soit pure et simple ou conditionnelle; en notre droit, le transfert ne fait pas l'objet d'une obligation à la charge du vendeur: il s'opère par la seule puissance du consentement<sup>11</sup>. Afin d'assurer que le changement du droit de propriété confère à l'acheteur la plénitude des droits réels transmis, les réformateurs ont jugé qu'il fallait édicter spécifiquement cette obligation du vendeur de fournir bon titre. Toutefois, comme la notion de transfert immédiat de propriété est avant tout abstraite et que, dans les faits, la loi accorde plus d'importance à l'exécution des obligations engendrées par le contrat qu'à son effet translatif, cette nouvelle obligation ne modifiera pas substantiellement l'état actuel du droit, sauf qu'elle permettra à l'acheteur de se plaindre d'un défaut de titre avant même d'avoir été menacé d'éviction<sup>12</sup>.

La *réglementation des risques* apporte quant à elle des éléments nouveaux. Le transfert des risques sera rattaché à la livraison en matière de vente mobilière<sup>13</sup>. Cette règle, déjà suggérée par le comité du droit des obligations<sup>14</sup>, vise à corriger l'inéquité du droit actuel, qui fait supporter les risques par le vendeur-propriétaire qui a perdu la possession matérielle de l'objet. Même si notre article 1472 ne contient, contrairement à l'article 1138 du *Code Napoléon*, aucune disposition formelle sur la théorie des risques

10. Cf. art. 77, 78, 79, 80 du *Rapport sur les obligations*, *op. cit. supra*, note 3.

11. Cf. Daniel JACOBY, *op. cit. supra*, note 5, 1<sup>re</sup> partie, p. 95; *Traité de Droit civil du Québec*, t. XI par M. FARIBAUT, Montréal, Wilson et Lafleur, 1949, n° 12, p. 21.

12. Cf. Notes explicatives du *Rapport sur la vente*, *op. cit. supra*, note 1, p. 2.

13. Art. 42 du *Rapport sur la vente*.

14. Article 80, *op. cit. supra*, note 3.

dans les contrats d'aliénation pure et simple, la charge des risques a toujours été en droit québécois intimement liée au droit de propriété<sup>15</sup> : un inventaire rapide des dispositions du *Code* ne laisse aucun doute à ce sujet<sup>16</sup>. En proposant l'abandon de l'axiome « *res perit domino* » en matière mobilière, les réformateurs vont rendre le droit plus réaliste et plus équitable, puisque le risque sera lié à la détention concrète et matérielle de la chose plutôt qu'au droit abstrait de propriété. En matière immobilière, la règle traditionnelle est cependant conservée et les risques ne passent à l'acheteur qu'au moment du transfert de propriété (article 49).

À la lumière de ces réformes suggérées, le principe du consensualisme dans la vente devra nécessairement recevoir une interprétation nouvelle.

## **Section II – La capacité de vendre et d'acheter (articles 4, 5, 6, 7, 8)**

Les règles relatives à la capacité des parties appelées à donner le libre consentement essentiel à la formation du contrat de vente ne subissent pas de modifications pouvant entraîner une nouvelle interprétation du droit existant. Les nouveaux articles proposés énoncent toujours l'incapacité de vendre ou d'acheter qui frappe certaines personnes chargées d'administrer les biens d'autrui<sup>17</sup>. Ils édictent de plus une règle générale qui frappe d'incapacité tout vendeur ou acheteur placé dans une situation de conflit d'intérêts à cause de la fonction qu'il exerce par rapport à l'objet de la vente<sup>18</sup>. À l'égard des administrateurs de la justice, la prohibition n'est plus limitée aux droits qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel les personnes indiquées exercent leurs fonctions<sup>19</sup>. Enfin la nullité qui sanctionne les incapacités ne pourra être en toute hypothèse<sup>20</sup> qu'une nullité relative.

Ces nouveaux articles ont le mérite d'énoncer plus généralement et plus clairement les incapacités spéciales d'acheter ou de vendre.

## **Section III – L'objet du contrat de vente (articles 1, 10, 41, 43)**

La vente demeurant un contrat synallagmatique, le consentement des parties capables de contracter doit porter sur la chose et le prix.

15. Cf. Daniel JACOBY, « Les risques dans la vente : de la loi romaine à la loi de la protection du consommateur », (1972) 18 *McGill L.J.*, 343-385, P.B. MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 5; Montréal, Théoret, 1901, p. 401.

16. Cf., entre autres, les articles 1202, 1050 al. 2, 1685, 1686, 1764, 1768, 1778, 1804, 1805, 1815, 1846 C.c.

17. Art. 4 du *Rapport sur la vente*.

18. Art. 5, *idem*.

19. Art. 7, *idem*.

20. Art. 8, *idem*. Cet article mettra fin aux controverses survenues en doctrine au sujet du caractère de la nullité de l'article 1485 C.c.

### 1. La chose (articles 10 et 43)

Le projet ne contient plus qu'une seule disposition quant aux choses qui ne peuvent être vendues, soit la prohibition de la vente de la chose d'autrui<sup>21</sup>; les autres prohibitions pouvant s'inférer de la nature même de la vente ou des règles générales relatives à l'objet du contrat<sup>22</sup> n'ont pas été reproduites.

La prohibition de la vente de la chose d'autrui, que l'on retrouve actuellement aux articles 1487, 1488 et 1489 du *Code civil*, est reprise dans le projet de révision, mais elle connaît toutefois, une sanction nouvelle en matière mobilière. Après avoir édicté à l'article 10 que « la vente d'une chose qui n'appartient pas au vendeur peut être annulée à la demande de l'acheteur, sauf si le vendeur en acquiert la propriété avant l'institution de l'action », le projet soumet à l'article 43 qu'en « matière mobilière, le propriétaire de la chose vendue peut la revendiquer contre l'acheteur, sauf si la vente a eu lieu sous l'autorité de la justice ou si l'acquéreur peut opposer une prescription acquisitive par possession de bonne foi d'une année »<sup>23</sup>. Le projet rompt avec la tradition juridique en n'obligeant plus le vrai propriétaire au remboursement du prix lors de la revendication. À l'avenir, le propriétaire pourrait toujours revendiquer, même s'il s'agit d'une affaire commerciale, sans offrir le remboursement du prix, sauf si l'acquéreur a acquis un titre par l'effet de la prescription ou si la vente a eu lieu sous autorité de la justice. Le comité ne retient pas l'article 1488 du *C.c.* qui valide en matière commerciale la vente de la chose d'autrui, ni l'article 1489 qui traite de la chose perdue ou volée. Il se borne à déclarer que la vente est annulable à la demande de l'acheteur seulement pourvu que le vendeur ne soit pas devenu propriétaire de la chose avant l'institution de l'action. Le comité propose encore de ne pas retenir la dernière partie de l'article 1487 qui conditionne le recours en dommages-intérêts de l'acheteur à son ignorance du défaut du titre du vendeur. L'acheteur lésé et dépouillé aurait contre son vendeur les recours ordinaires résultant de l'inexécution des obligations<sup>24</sup>.

Nous croyons que ces réformes proposées, tout en respectant les droits des véritables propriétaires, n'entraveront pas la bonne marche des affaires commerciales. L'abrogation de l'article 1488 n'entraînera pas de graves conséquences, car l'application de cet article est très peu fréquente et quant à l'abrogation de 1489, nous croyons que le trafiquant en semblable matière qui par mégarde aurait vendu un objet volé indemniserait justement l'acheteur dépouillé, ne serait-ce que pour maintenir la bonne renommée de sa maison. Pour parer à toute éventualité, on pourrait exiger que tout commerçant détienne une police de garantie assurant à l'acheteur évincé le remboursement du prix payé. Quant à l'acheteur qui achète à ses risques et périls, il subirait tous les risques de perte tant de l'objet que du prix.

21. Art. 10, *idem*.

22. Art. 46 et 47 du *Rapport sur les obligations*, *supra*, note 3.

23. Cette prescription d'une année est suggérée seulement. Elle devra être accordée aux règles de prescription lorsque la révision sera achevée.

24. Cf. Notes explicatives du *Rapport sur la vente*, *op. cit supra*, note 1, pp. 14-15.



## 2. Le prix (articles 1 et 4)

Le prix sur lequel porte l'objet de l'obligation de l'acheteur continue d'être un élément essentiel à la validité du contrat de vente. Il n'est cependant plus exigé que le prix soit en argent<sup>25</sup>, ni même, en matière mobilière, que le prix soit déterminé ou déterminable par le contrat<sup>26</sup>. Lorsque la convention ne permettra pas de déterminer le prix, la loi présumera que les parties ont entendu s'en tenir au prix courant en pareilles circonstances.

### CHAPITRE 2

## EFFETS DU CONTRAT DE VENTE

### Section I - Les obligations du vendeur (articles 12 à 31, 42, 46, 47, 50 à 55.)

Le projet mentionne à l'article 12 les trois grandes obligations du vendeur : transférer la propriété, livrer la chose, répondre des vices cachés. Les contractants sont libres d'ajouter à ces obligations des obligations supplémentaires, comme ils ont d'ailleurs la liberté de modifier les règles légales de la délivrance et de la garantie ; cependant l'article 13 réaffirme l'impossibilité pour un vendeur de s'exonérer de ses faits personnels<sup>27</sup> et l'article 14 sanctionne également de nullité une stipulation de non-responsabilité du vendeur quant aux vices du titre ou de la chose qu'il connaissait ou ne pouvait pas ignorer, à moins que l'acheteur n'achète à ses risques et périls.

Quoique ces deux derniers articles visent surtout l'obligation de garantie du vendeur, ils doivent être considérés tout de suite après l'énumération des obligations légales du vendeur puisqu'ils précisent de façon générale le caractère d'ordre public de certaines règles légales de la délivrance et de la garantie.

#### 1. Du transfert de la propriété (articles 15 à 18, 50 à 55)

Le vendeur est tenu aux termes de l'article 15 de transférer à l'acheteur la propriété de la chose libre de tout droit appartenant à un tiers qu'il n'a pas déclaré lors de la vente. Il paraît essentiel aux membres du comité du contrat de vente d'édicter clairement que la première obligation du vendeur est de fournir bon titre. Sans doute, cette obligation est-elle assimilable en grande partie à l'obligation existante de garantie contre l'éviction, mais en englobant cette dernière, elle entraîne des conséquences que l'on ne peut déduire des

---

25. Art. 1 du *Rapport sur la vente*.

26. Art. 41, *idem*.

27. L'article 13 reproduit la substance de l'article 1509 C.c.

règles actuelles, puisque l'acheteur pourra dorénavant se plaindre d'un défaut de titre avant même d'être menacé d'éviction. La garantie n'a plus comme seul objet la possession utile et paisible, elle oblige le vendeur à fournir bon titre dès le moment de la vente. Le projet rend donc plus onéreuse l'obligation actuelle de garantie en faisant disparaître les limitations et les particularités qui l'amputaient de plusieurs exigences normales de l'obligation contractuelle d'un vendeur<sup>28</sup>. Il permet de plus à l'acheteur d'exercer un recours immédiat tant contre le vendeur que contre un arrière-garant du vendeur chaque fois qu'il n'y a pas conformité de la chose vendue aux représentations du vendeur<sup>29</sup>.

Ces représentations du vendeur visent les garanties qu'il donne quant à son titre de propriété et quant aux droits et charges qui grèvent l'immeuble. L'obligation de fournir *un titre de propriété* clair et net est posée à l'article 15. Cette obligation est précisée à l'article 17 et à l'article 53 en matière immobilière. L'obligation de garantir contre l'éviction est aussi posée en principe à l'article 15. Elle est explicitée par l'article 16 en vertu duquel le vendeur est tenu de purger les hypothèques ou autres sûretés grevant le bien vendu et par les articles 50, 51, 52 et 54 qui précisent en matière immobilière les droits et charges que le vendeur est tenu de déclarer et les enregistrements qu'il doit faire radier. Nous souhaiterions que les dispositions spécifiques aux ventes immobilières soient intégrées aux obligations générales du vendeur. Cela permettrait une meilleure synthèse de toutes les obligations accessoires à cette nouvelle obligation du vendeur de transférer la propriété.

## 2. De la délivrance (articles 19, 20, 21, 22, 55, 23, 24)

L'obligation de délivrance du vendeur ne connaît pas de modifications substantielles dans le rapport sur la vente. La nature de cette obligation est toutefois mieux définie et les modes de délivrance des meubles et des immeubles sont exprimés plus clairement et simplifiés. Ainsi l'article 19 ne présente plus la délivrance comme la translation de la chose<sup>30</sup> mais comme la mise en possession de la chose par l'acheteur. En matière mobilière, cette mise en possession est précisée par les articles 20, 21 et 22 relatifs à l'étendue de l'obligation de délivrance : le vendeur est tenu de livrer à ses frais la chose convenue en l'état où elle se trouve au moment de la vente (article 20), avec ses accessoires et dépendances (article 21), sans égard cependant à la contenance mentionnée au contrat, s'il s'agit de la livraison d'une chose individualisée (article 22). En matière immobilière, l'obligation de délivrance exige toutefois le respect de la contenance superficielle mentionnée dans le

---

28. Cf. Notes explicatives, *op. cit. supra*, note 1, pp. 4-6.

29. Art. 18 du *Rapport sur la vente*. Cet article va simplifier le recours de l'acheteur. Il est à remarquer que le comité n'a pas retenu les recours particuliers de l'acheteur évincé, ni les restrictions du *Code* à ces recours (art. 1510 à 1521). Ce sont les règles générales du *Code*, en cas d'inexécution de l'obligation, qui s'appliqueront à la vente.

30. Cf. article 1492 C.c.

contrat (article 55) et le projet reprend alors les articles 1500, 1501 et 1502 du *Code civil*.

Le projet reprend de même le droit existant lorsqu'il réaffirme, aux articles 23 et 24, le droit du vendeur de ne pas livrer si l'acheteur ne paie pas le prix ou si l'acheteur a perdu le bénéfice du terme<sup>31</sup>.

En matière de délivrance, la tradition juridique semble donc respectée, sauf qu'il faut se rappeler que lors de la vente de biens meubles les fruits et revenus appartiendront à l'acheteur dès la livraison de la chose. Les risques passeront également à l'acheteur au même moment, même si le transfert de propriété est suspendu par un terme ou une condition<sup>32</sup>. L'obligation de délivrance prendra alors une importance exceptionnelle.

### 3. Des vices de la chose (articles 25 à 30, 46)

Le projet reproduit en substance les dispositions actuelles du *Code civil* relatives à la garantie légale contre les défauts cachés<sup>33</sup>. Le vendeur reste tenu de garantir l'acheteur à raison des défauts cachés existant lors de la vente (article 25), même s'il ne connaissait pas ces défauts (article 27)<sup>34</sup>. Ces règles de droit traditionnelles connaissent tout de même certaines applications nouvelles. Ainsi, les vices ne pourront dorénavant être qualifiés d'apparents que si un acheteur diligent peut les constater sans recourir à un expert (article 26). Le recours à l'expertise ne sera donc plus exigé même lors de l'achat d'immeubles anciens. Il suffira à l'acheteur de prouver qu'après examen sérieux et attentif le vice n'avait pu être découvert. La doctrine du *caveat emptor*, déjà passablement atténuée par la jurisprudence, fait donc place à une tendance plus protectionniste à l'égard de l'acheteur.

Ce souci de protéger l'acheteur se manifeste encore dans les dispositions du projet relatives à l'exercice de ses droits de recours au cas de vices cachés de l'objet vendu. Tous les recours ordinaires attachés à l'inexécution d'une obligation lui sont reconnus et le vendeur devient responsable de tous les dommages subis par l'acheteur. Il est à remarquer que ces dommages peuvent de plus être réclamés sous forme de diminution de prix ou autrement, sans que l'on puisse rejeter une action parce qu'on l'aurait mal étiquetée<sup>35</sup>. Les articles 1526, 1527 et 1528 devenant inutiles sont abrogés et seul l'article 1529, prévoyant les conséquences de la perte de la chose affectée de vices cachés, est conservé à l'article 28. Toujours en matière de vices cachés, l'article 29 substitue à l'obligation d'intenter l'action rédhibitoire ou estima-

---

31. Le projet conserve de même la résolution de plein droit au cas du défaut de prendre livraison, cf. art. 44 du *Rapport sur la vente*.

32. Article 42, *idem*.

33. Cf. art. 1522 à 1532 C.c.

34. Nous croyons que cet article 27 est inutile puisque le principe est établi à l'article 14 lors des dispositions générales concernant les obligations du vendeur.

35. Cf. art. 37 du *Rapport sur la vente*.

toire dans un délai raisonnable<sup>36</sup> celle de donner avis du défaut ou du vice dans un délai raisonnable. Cet article de droit nouveau a pour but d'éviter dans la mesure du possible les procédures judiciaires.

À ces dispositions, nous devons ajouter l'article 46 qui accorde à l'acheteur d'un bien meuble, vendu à l'état neuf par un commerçant, un recours direct contre le fabricant sur la base du vice caché de la chose. Cette nouvelle disposition d'ordre public vise à assurer aux acheteurs une indemnisation plus adéquate lorsque des dommages leur sont causés par des produits dangereux ou défectueux. Cet article 46 devrait logiquement être inséré sous le titre des vices de la chose. Il compléterait heureusement le chapitre des vices cachés, chapitre qui démontre le souci réel des réformateurs d'adapter le droit aux circonstances économiques et sociales actuelles.

## **Section II - Les obligations de l'acheteur (articles 31 à 35, 48)**

Sous ce titre, le projet ne comporte aucun changement de fond par rapport à la loi actuelle<sup>37</sup>. Il ne fait que regrouper les obligations fondamentales de l'acheteur que l'on retrouve aux articles 1479, 1495 et 1532 à 1544 du *Code civil*: obligation de payer le prix (article 32), obligation de payer l'intérêt sur le prix (article 33), obligation de payer les frais de vente (article 34). Ces obligations sont complétées en matière immobilière par celle de payer les impositions foncières s'appliquant à l'immeuble depuis le transfert de propriété sauf convention contraire (article 48). Ce dernier article de droit nouveau ne nous paraît pas comme tel essentiel à une législation sur la vente et pourrait être supprimé sans que disparaisse pour autant l'obligation du propriétaire de payer ses taxes foncières.

L'exécution par l'acheteur de son obligation essentielle de payer le prix peut toujours, sous le nouveau projet, être différée lorsque ce dernier est troublé dans sa possession ou risque de l'être; mais à la différence de l'article 1535, le nouvel article 35 accorde à l'acheteur le droit de retenir le prix en cas de toute inexécution des obligations du vendeur. L'acheteur ne peut cependant garder du prix qu'une part équivalant au dommage qu'il subit. Cette règle réaffirme une fois de plus la volonté des membres du comité du contrat de vente d'appliquer à la vente les règles générales du *Code* en cas d'inexécution des obligations.

Cette volonté se manifeste encore avec plus d'évidence dans les dispositions relatives à la résolution de la vente.

---

36. Art. 1530 C.c.

37. Cf. Notes explicatives sur l'article 31 du *Rapport sur la vente*.

### Section III – Sanction des obligations des parties au contrat de vente (articles 36 à 40, 44)

En ce qui concerne les sanctions des obligations des parties au contrat de vente, le projet considère principalement la résolution. Les règles relatives à cette résolution sont d'abord posées au titre des obligations. À cet effet, l'article 38 du projet renvoie à l'article 1065 du *Code civil* et les articles 36, 37, 39, 40 et 44 ne viennent que préciser l'application spécifique des recours généraux sanctionnant l'inexécution des obligations en matière de contrat de vente<sup>38</sup>.

- *L'exécution en nature* : Il n'est pas besoin d'une disposition spéciale au chapitre du contrat de la vente, tant il est évident qu'une partie au contrat de vente peut forcer l'autre à exécuter ses obligations.
- *La résolution de la vente* : L'article 36 du projet accorde à une partie le droit de demander la résolution de la vente si l'inexécution des obligations de l'autre partie lui cause un préjudice grave<sup>39</sup>. C'est la seule restriction mise par la loi à l'exercice du recours en résolution de la vente. C'est dire que le droit de revendication du vendeur impayé prévu à l'article 1543 n'a plus à être reproduit et qu'en matière de vente immobilière la résolution pourra être demandée même s'il n'y a pas eu de stipulation à cet effet<sup>40</sup>. Toujours en matière de résolution de la vente, l'article 40 du projet maintient le droit de l'acheteur poursuivi d'éviter la résolution en payant avant jugement le montant du prix exigible, et l'article 44 réaffirme le droit du vendeur de considérer la vente d'un bien meuble comme résolue de plein droit lorsque l'acheteur ne paie pas le prix et ne prend pas livraison de la chose.
- *Les dommages-intérêts* : L'article 37 du projet permet de réclamer en cas d'inexécution des dommages-intérêts sous forme de diminution de prix ou autrement. Cet article de droit nouveau vise à accorder à l'acheteur les recours ordinaires attachés à l'inexécution d'une obligation et à le garantir contre les risques de rejet d'une action qui serait mal classifiée.

Il est à remarquer qu'au niveau des sanctions des obligations, il est encore proposé que l'exercice d'un recours particulier n'emporte pas renonciation à quelqu'autre recours (article 39). Le vendeur ne sera donc pas censé avoir abandonné son droit de recouvrir le prix s'il porte sa demande en résolution de la vente<sup>41</sup>.

Ces dispositions particulières destinées à sanctionner les inexécutions des obligations des parties au contrat de vente seront favorables tant au vendeur qu'à l'acheteur puisqu'elles permettront un recours immédiat dans tous les

38. Le comité n'a pas retenu les autres recours particuliers de l'acheteur évincé (1510 à 1521).

39. Cf. *Rapport sur les obligations*, op. cit. supra, note 3, art. 262 : « L'inexécution fautive de l'obligation donne au créancier le droit à la résolution du contrat », et art. 263 : « Le créancier n'a pas droit à la résolution si l'inexécution est de peu d'importance, à moins qu'il n'en soit autrement convenu ».

40. Cela suppose l'abrogation des articles 1536 et 1537 traitant du pacte commissoire.

41. Cf. art. 1541 C.c.

cas d'inexécution des obligations. Ces mesures devront cependant être révisées lorsque le rapport sur les obligations sera définitivement accepté. Elles pourront aussi, à l'intérieur du chapitre sur la résolution de la vente, faire l'objet d'une disposition plus rationnelle.

### **Conclusion**

Ce sont là les principales considérations que nous avons cru utile de dégager de notre analyse du rapport sur la vente. Nous espérons que les quelques remarques et suggestions que nous avons faites pourront être prises en considération et qu'elles contribueront à mieux faire ressortir l'importance de cette réforme et les changements profonds qu'elle va entraîner dans le droit de la vente. Nous nous devons de féliciter les membres du comité du contrat de vente pour cette œuvre de réflexion et de recherche qui permettra d'opérer une synthèse réaliste du droit de la vente.